LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation se chiffrait à 7,1 % en octobre 2015, comparativement à 4,2 % un an plus tôt.
- Les secteurs de Chicoutimi-Sud et Jonquière ont vu leur taux d'inoccupation augmenter.
- Entre 2014 et 2015, le taux de croissance estimatif du loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 1,0 %.

Figure 1

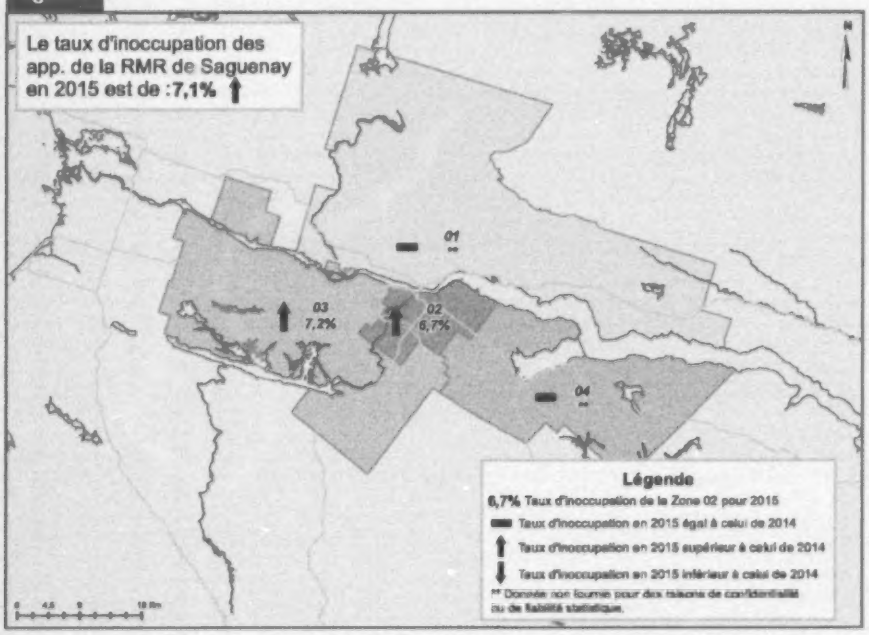


Table des matières

1 Faits saillants
2 Aperçu du marché locatif dans la RMR de Saguenay
2 Autre détente importante du marché locatif
3 Le marché se détend à Jonquière et à Chicoutimi-Sud
3 Les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les immeubles plus anciens
4 Le taux de disponibilité est à la hausse
4 Les loyers moyens augmentent légèrement
5 Facteurs liés à l'offre et à la demande de logements locatifs
5 Lac-Saint-Jean
6 Ailleurs au Québec
7 Carte des zones
9 Tableaux compris dans les rapports sur le marché locatif
17 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Aperçu du marché locatif dans la RMR de Saguenay

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation était estimé à 7,1 % sur le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay en octobre 2015, alors qu'il était de 4,2 %, un an plus tôt[1]. Un tel taux d'inoccupation n'a pas été enregistré dans la région depuis 1992. Cet assouplissement s'inscrit dans le sillage de la détente du marché observée depuis 2012. Cette situation contraste avec celle de la période de 2008 à 2011, où le taux d'inoccupation était inférieur à 1 % dans la région.

Entre 2014 et 2015, le taux d'inoccupation a augmenté dans tous les types de logements. Les secteurs Chicoutimi-Sud et Jonquière, où se concentrent 80 % du parc locatif de la région, ont vu leur pourcentage d'unités locatives vacantes augmenter. Par ailleurs, le marché a évolué différemment selon l'âge du parc. Les taux d'inoccupation étaient en hausse dans les immeubles plus anciens tandis que la proportion de logements vacants est demeurée stable dans les immeubles plus récents.

La détente des conditions de marché est le résultat essentiellement d'une baisse de la demande. Tout d'abord, le marché de l'emploi a fait du surplace dans la région. Le manque de dynamisme sur le marché du travail s'est vraisemblablement traduit par une baisse du pouvoir d'attraction de la région, avec pour conséquence une baisse du bilan migratoire et du bassin de locataires potentiels.

Aussi, la concurrence accrue livrée par le marché des résidences pour personnes âgées et le marché des copropriétés et maisons unifamiliales offertes en location a grugé la demande de logements locatifs traditionnels.

Du côté de l'offre, on a enregistré une diminution du nombre d'achèvements d'unités locatives traditionnelles entre les deux dernières enquêtes. Au final, avec une demande de logements locatifs en baisse et une offre qui a très peu augmenté, le marché locatif s'est fortement détendu dans la région de Saguenay cette année.

Dans la même foulée que la dynamique affectant le taux d'inoccupation, on note une progression du taux de disponibilité des logements[2]. Ce dernier est donc passé de 4,3 à 7,2 %.

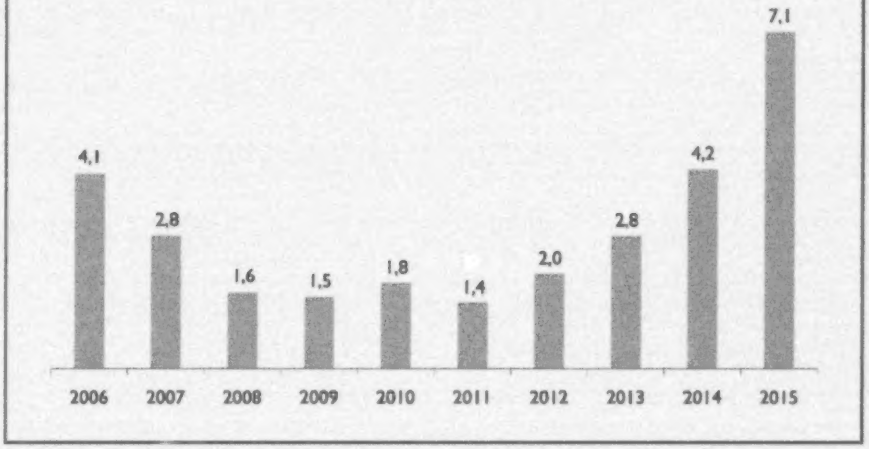
La situation du marché locatif saguenéen, généralement plus détendue qu'auparavant, a engendré des variations de loyers relativement faibles : la progression des loyers des logements de deux chambres s'est chiffrée à 1,0 %. Le loyer moyen mensuel pour les appartements de deux chambres a atteint 598 $ en octobre 2015. La RMR de Saguenay se classe au deuxième rang des RMR du pays présentant le loyer moyen mensuel le moins élevé dans cette catégorie d'appartements.

Autre détente importante du marché locatif

Le taux d'inoccupation des logements locatifs a augmenté dans la RMR de Saguenay : il s'est établi à 7,1 % en octobre 2015, comparativement à 4,2 % un an plus tôt (voir la figure 1). On retrouvait donc environ 1 000 logements vacants sur un total de presque 15 000. Compte tenu de ce mouvement de détente, Saguenay est l'une des régions qui présentent les conditions de marché les plus détendues parmi tous les grands centres urbains de la province.

Figure 1

Taux d'inoccupation (%) – RMR de Saguenay



Source : SCHL

[1] L'Enquête porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[2] Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Puisque, par définition, les logements disponibles englobent les unités inoccupées, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation global que l'on observe cette année dans la région saguenéenne dissimule une fois de plus des écarts importants selon la taille des logements (voir la figure 2). La proportion d'appartements vacants d'une chambre se situait à 9,2 % en octobre 2015, tandis que les appartements de deux chambres et trois chambres et plus ont présenté des taux d'inoccupation respectifs de 5,8 et 7,0 %[3]. Entre 2014 et 2015, le taux d'inoccupation a augmenté dans toutes les catégories de logements, mais la hausse a été moins importante du côté des unités de deux chambres.

Le marché se détend à Jonquière et à Chicoutimi-Sud

Le portrait de l'ensemble de la RMR révèle donc un assouplissement des conditions de marché. À Jonquière comme à Chicoutimi-Sud, les taux d'inoccupation ont augmenté[4]. Dans le premier cas, il est passé de 3,9 à 7,2 %. La détente s'explique principalement par la faiblesse du marché de l'emploi, particulièrement dans le secteur de l'aluminium. Comme un grand nombre d'entreprises reliées à cette industrie ont des installations et un bassin d'employés à Jonquière, on pourrait inférer que cela a eu un effet négatif sur la demande de logements.

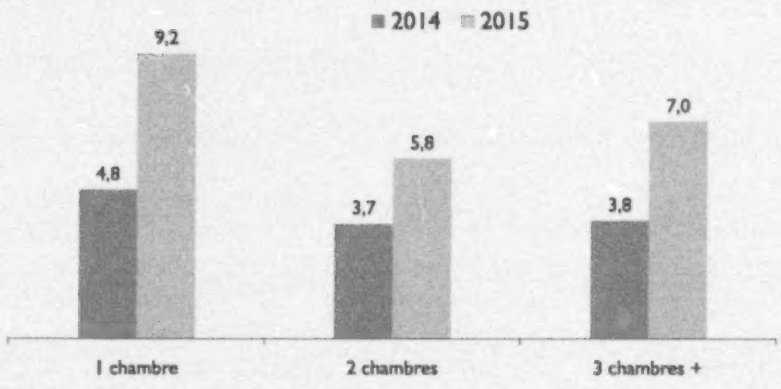
À Chicoutimi-Sud, le taux d'inoccupation est passé de 4,4 à 6,7 %. Ce secteur comporte plus de 40 % de tous les logements locatifs de la RMR. Il comprend également beaucoup de logements de construction récente : 1 400 unités destinées au marché locatif y ont été construites depuis le début des années 2000. Cette augmentation de l'offre a vraisemblablement contribué à la hausse du taux d'inoccupation depuis 2012. De plus, la légère baisse du nombre d'étudiants à l'Université du Québec à Chicoutimi et au Cégep de Chicoutimi pour l'année scolaire 2014-2015[5] pourrait avoir eu un impact négatif sur la demande d'appartements dans ce secteur.

Les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les immeubles plus anciens

Le marché a évolué différemment selon l'âge du parc (voir la figure 3). Le taux d'inoccupation des appartements situés dans des

Figure 2

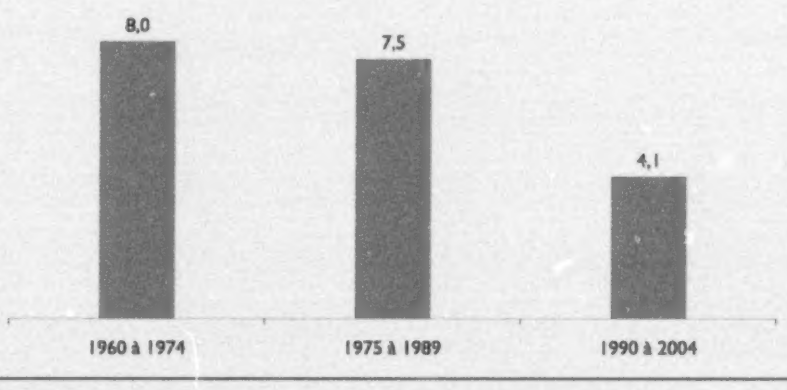
Taux d'inoccupation (%) selon la taille des logements



Source : SCHL

Figure 3

Taux d'inoccupation (%) selon l'année de construction des immeubles, 2015



Source : SCHL

[3] Les données pour les studios ne sont pas disponibles pour des raisons de fiabilité statistique.
[4] Dans les autres secteurs, les données n'ont pu être fournies pour des raisons de fiabilité statistique.
[5] Selon les estimations du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de la Science (MESRS).

immeubles construits entre 1960 et 1974 était estimé à 8,0 % en octobre 2015. Il s'agit d'une détente substantielle, car ce taux était de 3,6 % un an plus tôt. Le même phénomène a été observé dans les immeubles construits entre 1975 et 1989 (7,5 % en 2015 contre 4,0 % en 2014).

Tout comme l'an passé, les logements locatifs plus récents[6] dans la région demeurent plus attrayants auprès des locataires. En effet, le taux d'inoccupation est plus faible dans les immeubles locatifs construits entre 1990 et 2004 (4,1 % en 2015) que dans l'ensemble des autres immeubles, et ce, malgré les loyers plus élevés. Avec le vieillissement de la population que connaît la région, il est possible que la clientèle plus âgée contribue à la demande d'appartements modernes au goût du jour.

Le taux de disponibilité est à la hausse

Sans surprise, l'Enquête révèle également une progression du taux de disponibilité, qui tient compte non seulement des unités vacantes, mais aussi des unités qui sont encore occupées et qui se libéreront prochainement. Le taux de disponibilité est passé de 4,3 à 7,2 % entre les enquêtes menées en octobre 2014 et octobre 2015. Ce taux donne donc un aperçu de l'offre de logements à court terme. Il faut toutefois préciser qu'il y a relativement peu de déménagements à l'automne au Québec, étant donné que les baux prennent habituellement fin en juin. Ceci explique l'écart minime observé entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité.

Comme ce fut le cas pour le taux d'inoccupation, c'est dans les secteurs de Jonquière et Chicoutimi-Sud où le taux de disponibilité a augmenté, tandis qu'il est demeuré inchangé dans tous les autres secteurs.

Les loyers moyens augmentent légèrement

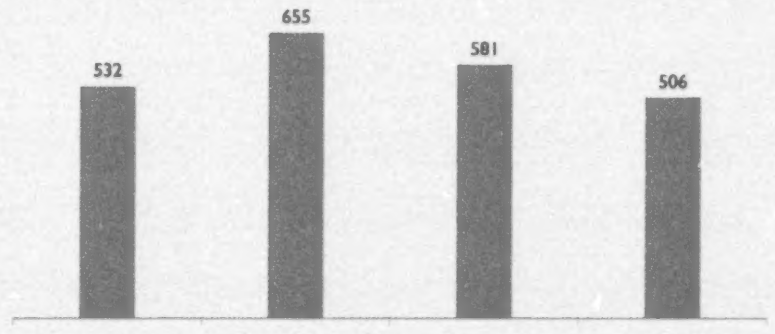
Malgré la hausse importante du taux d'inoccupation, la variation estimative du loyer moyen[7] des appartements de deux chambres s'est tout de même chiffrée à 1,0 % entre 2014 et 2015. Dans le secteur de La Baie, la variation du loyer moyen de tous les types d'appartements s'est établie à 2,4 %. Dans les autres secteurs, la variation du loyer n'était pas statistiquement significative.

Une analyse des données révèle que le secteur le plus abordable pour la location d'un appartement de deux chambres est La Baie (506 $). C'est dans Chicoutimi-Sud (655 $) et à Jonquière (581 $) que l'on trouve les loyers moyens les plus élevés pour les logements de deux chambres (voir la figure 4). Cette situation s'explique par le fait que c'est dans ces secteurs où l'on trouve le plus d'appartements de construction récente, pour lesquels on exige généralement des loyers plus chers. Aussi, la proximité de nombreux services et des pôles d'emplois explique, en partie, le fait que les loyers y soient plus élevés.

Les résultats de l'Enquête montrent que plus un logement est récent, plus le loyer est élevé. Si les loyers sont plus élevés dans les immeubles récents, c'est parce que ces derniers sont en meilleur état, offrent davantage de commodités et sont plus au goût du jour que les plus anciens.

Figure 4

Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres dans les différents secteurs de la RMR, 2015



Source : SCHL

[6] Les données pour les logements des immeubles construits depuis 2005 n'ont pu être fournies pour des raisons de fiabilité statistique.

[7] La SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon de l'Enquête les deux années.

Il faut dire que les loyers moyens dans la RMR, qui sont déjà parmi les plus faibles au pays[8], incitent les locataires à orienter leur choix vers des logements plus récents, même si ces derniers sont plus chers à louer. En effet, l'écart est faible entre le niveau moyen des loyers des logements construits au cours des années 1960 et celui des loyers moyens des logements construits dans les années 1990 (100 $, en moyenne), mais il passe à environ 250 $, en moyenne, par rapport au niveau des loyers moyens des logements construits depuis 2005.

Facteurs liés à l'offre et à la demande de logements locatifs

Comme la construction d'unités locatives est demeurée très faible en 2014-2015, la détente a essentiellement été causée par un ralentissement de la demande de logements locatifs.

Tout d'abord, la faiblesse de la demande de logements locatifs s'est expliquée en partie par le marché de l'emploi qui a fait du surplace dans la région[9]. Le manque de dynamisme sur le marché du travail s'est vraisemblablement traduit par une diminution du pouvoir d'attraction de la région, abaissant du même coup le bilan migratoire cette année et le bassin de locataires potentiels. Rappelons que ce bilan avait déjà connu plusieurs autres baisses au cours des dernières années : il est passé d'environ 228 personnes en 2012 à environ -37 en 2013, puis à -59 en 2014. La demande a aussi été affaiblie par le fait que les établissements collégiaux et universitaires de la région ont probablement attiré moins d'étudiants pour l'année scolaire 2014-2015 que pour la précédente. En effet, les données publiées par le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de la Science (MESRS) indiquent que les effectifs universitaires dans la région devaient diminuer et poursuivre leur tendance baissière entamée en 2013-2014.

De plus, une partie de la demande de logements locatifs traditionnels s'est vraisemblablement déplacée vers le marché des copropriétés et des maisons unifamiliales offertes en location. Ce phénomène plutôt récent s'explique par l'offre accrue de ces types de logements alternatifs qui découle de la plus grande difficulté qu'ont les constructeurs à écouler les unités neuves[10]. Aussi, l'offre abondante sur le marché de la revente et l'allongement des délais de ventes peuvent avoir amené certains propriétaires à offrir leur propriété en location en attendant un moment plus propice pour vendre leur maison[11].

Enfin, la concurrence livrée par les nouvelles unités de résidences pour personnes âgées[12] a aussi vraisemblablement fait diminuer la demande de logements locatifs traditionnels. Ce marché se positionne comme un concurrent des logements locatifs haut de gamme, offrant parfois certains services tels que piscine intérieure, dispositifs de sécurité et stationnement intérieur. Ces atouts peuvent séduire certains ménages, dont ceux âgés de 75 ans et plus, qui effectuent un retour sur le marché locatif pour se loger. Cette offre attire vraisemblablement une partie de la clientèle qui aurait pu opter pour un appartement locatif traditionnel.

Du côté de l'offre, on a enregistré une diminution du nombre d'unités locatives traditionnelles[13] achevées[14] entre les deux dernières enquêtes : il est passé de 213, en octobre 2014, à 80, en octobre 2015. L'offre de logements locatifs neufs a donc été moins importante cette année, comparativement à l'an dernier.

Lac-Saint-Jean

Tous les centres urbains du Lac-Saint-Jean ont vu leur taux d'inoccupation varier entre les deux dernières enquêtes. Néanmoins, ces différents marchés n'ont pas évolué de la même façon. Les marchés d'Alma, de Roberval et de Saint-Félicien se sont détendus, tandis que celui de Dolbeau-Mistassini s'est resserré. C'est d'ailleurs dans ce dernier que les conditions de marché étaient parmi les plus tendues en octobre dernier, avec un pourcentage de logements vacants de 3,1 %

---

[8] Le loyer moyen mensuel pour les appartements de deux chambres a atteint 598 $ en octobre 2015. La RMR de Saguenay se classe au deuxième rang des RMR du pays présentant le loyer moyen mensuel le moins élevé dans cette catégorie d'appartements.

[9] À la fin du troisième trimestre de 2015, le niveau de l'emploi avait peu varié, et le taux de chômage se situait à 7,8 %, contre 8,6 % à la période correspondante en 2014.

[10] L'inventaire de logements achevés et non écoulés était en hausse de 34 % au troisième trimestre de 2015 par rapport à la même période l'an dernier.

[11] Le nombre d'inscriptions en vigueur de maisons unifamiliales sur le marché de la revente était en hausse de 12 % à la fin du troisième trimestre de 2015 par rapport à la même période en 2014 et le délai de vente moyen était de 24 jours de plus.

[12] Le nombre de logements achevés dans les résidences pour personnes âgées depuis juillet 2014 a atteint 209 unités.

[13] Les logements locatifs traditionnels excluent les logements situés dans des résidences pour personnes âgées.

[14] Logement achevé : Dans le contexte du relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter. Les logements locatifs achevés et faisant partie de l'Enquête sur les logements locatifs doivent être achevés en juin de la même année.

(voir la figure 5). Par ailleurs, c'est à Alma que la proportion d'unités vacantes était la plus importante, soit 7,3 %. Tout comme à Saguenay, le ralentissement dans le secteur de l'aluminium s'est fort probablement traduit par une baisse du niveau de l'emploi et un assouplissement des conditions de marché dans ce centre urbain. Pour ce qui est des marchés de Roberval et de Saint-Félicien, le taux d'inoccupation s'est établi à 5,2 et 3,6 %, respectivement.

De plus, la variation du loyer moyen des appartements de deux chambres a légèrement augmenté dans tous les centres urbains du Lac-Saint-Jean. Celle-ci s'est chiffrée à 1,9 % à Saint-Félicien, 1,3 % à Dolbeau-Mistassini, 1,0 % à Alma et 0,7 % à Roberval.

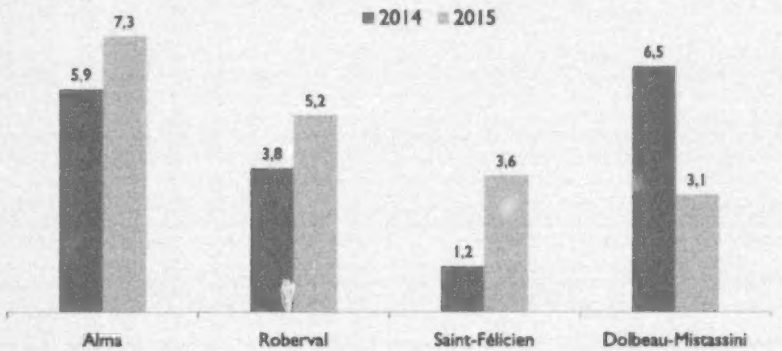
Ailleurs au Québec

Les marchés locatifs se sont détendus dans la majorité des grands centres urbains du Québec, à l'exception des RMR de Sherbrooke, de Gatineau et de Trois-Rivières, où le taux d'inoccupation est demeuré stable à environ 6,0 %. C'est d'ailleurs dans ces RMR que nous retrouvons les plus hauts taux d'inoccupation de tous les grands centres urbains québécois. Les régions de Québec et de Montréal, malgré la détente du marché, continuent de présenter les plus faibles proportions de logements vacants de toutes les RMR (4,0 % dans les deux cas).

Globalement, la détente des marchés dans les centres urbains du Québec s'est accompagnée d'une faible progression des loyers moyens des appartements de deux chambres.

Figure 5

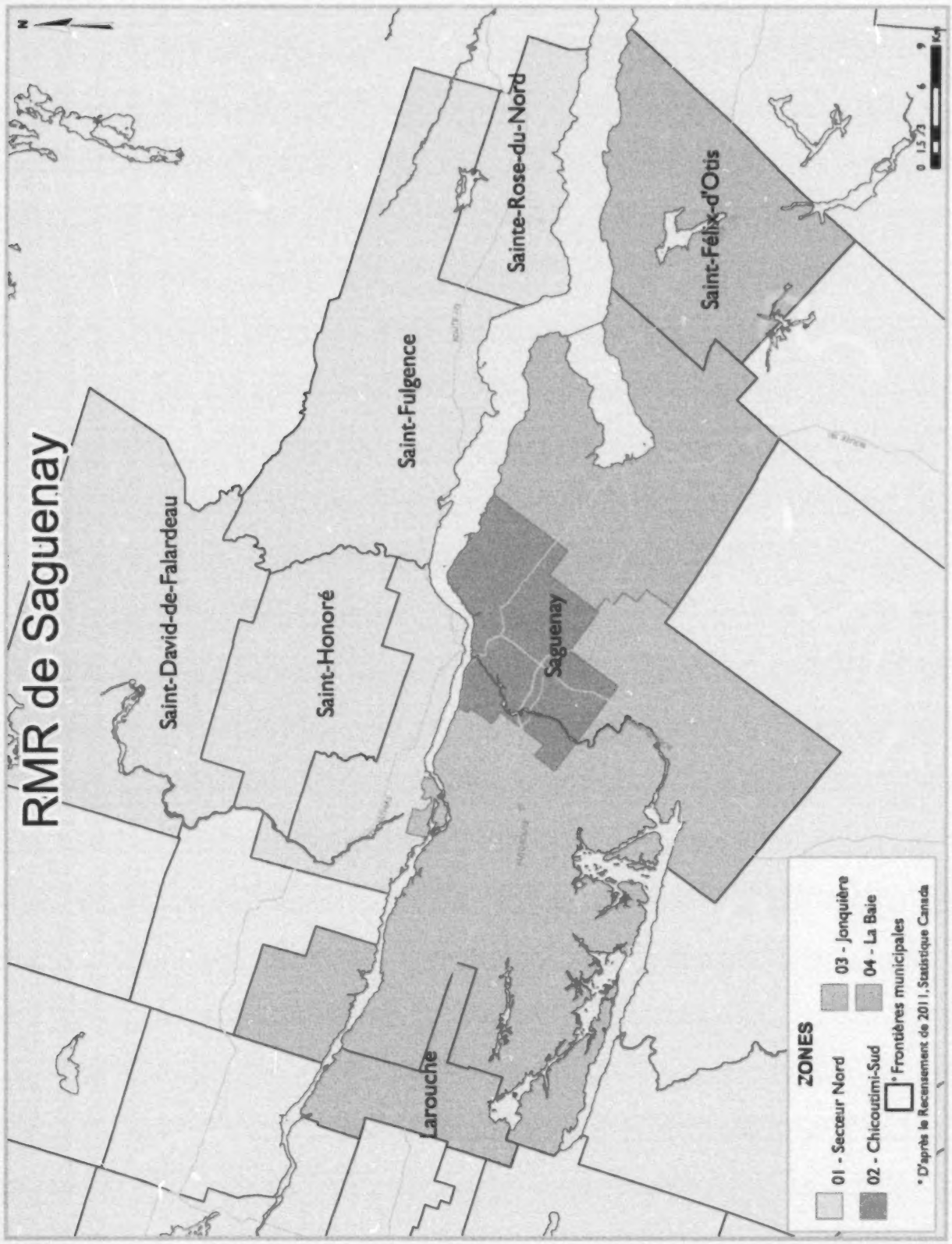
Taux d'inoccupation (%) dans les différents centres du Lac-Saint-Jean



Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2014	oct. 2015
Abbotsford-Mission	3,1	0,8
Barrie	1,6	1,3
Brantford	2,4	2,5
Calgary	1,4	5,3
Edmonton	1,7	4,2
Gatineau	6,5	5,9
Grand Sudbury	4,2	3,5
Guelph	1,2	1,2
Halifax	3,8	3,4
Hamilton	2,2	3,4
Kelowna	1,0	0,7
Kingston	1,9	2,8
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,3	2,4
London	2,9	2,9
Moncton	8,7	7,4
Montréal	3,4	4,0
Oshawa	1,8	1,7
Ottawa	2,6	3,4
Peterborough	2,9	3,7
Québec	3,1	4,0
Regina	3,0	5,4
Saguenay	4,2	7,1
Saint John	9,0	8,5
Saskatoon	3,4	6,5
Sherbrooke	5,4	5,8
St. Catharines-Niagara	3,6	2,8
St. John's	4,6	4,7
Thunder Bay	2,3	4,6
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,3	6,0
Vancouver	1,0	0,8
Victoria	1,5	0,6
Windsor	4,3	3,9
Winnipeg	2,5	2,9
Tous les centres	**2,8**	**3,3**


RMR de Saguenay
Saint-David-de-Falardeau
Saint-Honoré
Saint-Fulgence
Sainte-Rose-du-Nord
Saint-Félix-d'Otis
Saguenay
Larouche
ZONES
01 - Secteur Nord
02 - Chicoutimi-Sud
03 - Jonquière
04 - La Baie
Frontières municipales
* D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAGUENAY	
Zone 1	**Secteur Nord : Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Saint-Fulgence et le canton Tremblay**
Zone 2	**Chicoutimi-Sud**
Zones 1-2	**Chicoutimi et secteur Nord**
Zone 3	**Jonquière, Larouche, Laterrière et Lac Kénogami**
Zone 4	**La Baie**
Zones 1-4	**RMR de Saguenay**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharine's, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford, Vancouver et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	**	**	4,2	**	2,5	**	3,4	**
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	4,8	9,1	3,3	5,0	5,9	**	4,4	6,7
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	4,5	8,2	3,5	5,9	4,7	**	4,2	7,2
Zone 3 - Jonquière	**	**	5,0	**	3,9	5,4	**	**	3,9	7,2
Zone 4 - La Baie	**	**	5,8	8,4	4,0	**	5,7	2,9	5,0	**
Saguenay (RMR)	**	**	4,8	9,2	3,7	5,8	3,8	7,0	4,2	7,1

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	568	532	446	429	531	532	622	616	548	538
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	367	364	488	485	638	655	668	676	587	597
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	377	374	484	479	618	630	650	657	579	586
Zone 3 - Jonquière	374	374	453	462	586	581	633	662	552	559
Zone 4 - La Baie	333	356	443	442	514	506	521	522	501	495
Saguenay (RMR)	375	374	468	469	595	598	624	641	561	566

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	16	15	181	200	1 023	977	251	262	1 471	1 454
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	194	188	1 311	1 358	4 047	3 954	655	682	6 207	6 182
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	210	203	1 492	1 558	5 070	4 931	906	944	7 678	7 636
Zone 3 - Jonquière	118	136	943	995	3 861	3 861	655	698	5 577	5 690
Zone 4 - La Baie	10	9	216	219	1 065	1 053	283	294	1 574	1 575
Saguenay (RMR)	**338**	**348**	**2 651**	**2 772**	**9 996**	**9 845**	**1 844**	**1 936**	**14 829**	**14 901**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	**	**	4,2	**	**	**	4,0	**
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	4,8	9,1	3,3	5,0	5,9	**	4,4	6,7
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	4,5	8,2	3,5	6,1	5,4	**	4,3	7,3
Zone 3 - Jonquière	**	**	5,0	**	4,4	5,4	**	**	4,2	7,3
Zone 4 - La Baie	**	**	5,8	8,4	4,0	**	**	4,3	5,2	6,9
Saguenay (RMR)	**	**	**4,8**	**9,2**	**3,9**	**5,9**	**4,1**	**7,2**	**4,3**	**7,2**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15	oct.13 à oct.14	oct.14 à oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	**	++	**	++	**	++	++	++	**	++
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	++	++	2,2	++	**	++	++	++	1,7	++
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	++	++	2,4	++	1,4	++	++	++	1,7	++
Zone 3 - Jonquière	**	++	4,2	++	3,2	++	5,8	++	2,9	++
Zone 4 - La Baie	**	9,4	4,1	++	++	**	++	2,6	1,5	2,4
Saguenay (RMR)	**	++	3,2	++	2,1	1,0	3,3	++	2,1	0,7

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	**	**	3,5	**	4,9	**	**	**	3,9	**
1960 à 1974	5,7	**	2,3	**	4,5	8,0	**	**	3,6	9,0
1975 à 1989	**	**	**	11,6	2,8	5,4	4,0	**	4,0	7,5
1990 à 2004	**	**	**	**	1,2	**	**	**	3,2	4,1
2005 ou après	**	30,4	**	**	4,6	**	**	**	4,8	**
Tous les immeubles	**	**	4,8	9,2	3,7	5,8	3,8	7,0	4,2	7,1

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	366	378	405	418	484	482	573	591	475	483
1960 à 1974	365	360	493	492	554	530	587	628	520	518
1975 à 1989	364	383	482	483	542	544	621	627	537	540
1990 à 2004	**	**	487	485	617	616	672	653	612	613
2005 ou après	**	**	582	535	810	803	793	795	797	770
Tous les immeubles	375	374	468	469	595	598	624	641	561	566

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	5,9	3,3	5,1	**	**	2,9	5,4
6 à 19 unités	**	**	7,8	10,3	4,6	6,7	**	9,2	6,5	8,5
20 à 49 unités	**	**	0,6	**	2,2	**	**	**	1,7	**
50 à 99 unités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 unités et +	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tous les immeubles	**	**	4,8	9,2	3,7	5,8	3,8	7,0	4,2	7,1

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête **ou** Tableaux sur la fiabilité des données **pour en savoir davantage**

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	359	356	429	431	604	600	620	645	571	573
6 à 19 unités	387	390	473	480	579	589	630	632	547	554
20 à 49 unités	383	366	549	539	601	638	**	659	556	576
50 à 99 unités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 unités et +	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tous les immeubles	375	374	468	469	595	598	624	641	561	566

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Saguenay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	7,0	10,1	**	**	-	-	-	-
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	5,4	7,0	8,3	1,2	5,2	-	-	-	-
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	**	**	7,0	8,6	1,7	5,3	-	-	-	-
Zone 3 - Jonquière	3,2	5,0	5,9	7,8	**	**	-	-	-	-
Zone 4 - La Baie	4,7	**	5,2	9,9	**	**	-	-	-	-
Saguenay (RMR)	2,9	5,4	6,5	8,5	1,7	**	-	-	-	-

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Saguenay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15	oct.14	oct.15
Saguenay (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	**	**	**	4,1	**
400 à 449 $	**	**	**	5,2	**	**	**	**	3,4	**
450 à 499 $	**	**	**	**	**	13,3	**	**	**	11,3
500 à 549 $	**	**	2,8	**	5,6	**	**	**	4,1	**
550 à 599 $	**	**	0,0	**	5,5	**	**	**	4,3	**
600 $ et +	**	**	**	**	3,6	4,7	5,2	**	3,9	5,8
Toutes les fourchettes	**	**	4,8	9,2	3,7	5,8	3,8	7,0	4,2	7,1

[1]Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet, sur la variation des loyers, des changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation en pourcentage des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année à la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est composée de trois enquêtes effectuées dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, réalisée auprès des ménages occupant un appartement en copropriété pour recueillir de l'information sur les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.
- L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.).

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

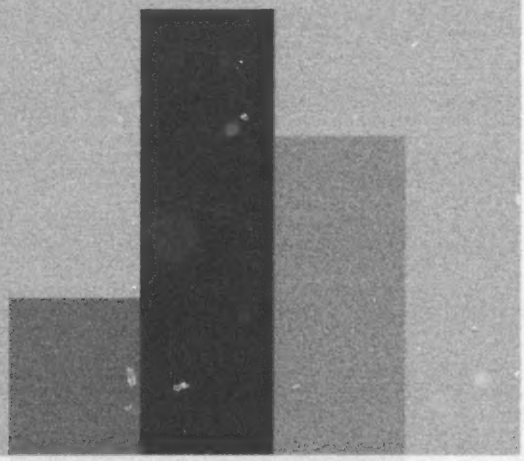
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca. Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64437_2015_A01